

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch eines Mehrfamilienhauses in der Scherzerstraße 1
Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe und drei darüber liegenden Wohneinheiten

19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08960

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.04.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|---------------------------------------|---|
| Anlass | <ul style="list-style-type: none">● Abbruch eines Mehrfamilienhauses in der Scherzerstraße 1 und Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe und drei darüber liegenden Wohneinheiten● Antrag der Grundstückseigentümerin vom 22.11.2022 auf Abbruch des oben genannten Wohnraumes |
| Inhalt | <ul style="list-style-type: none">● Anwesen/betroffener Wohnraum: Scherzerstraße 1, gesamtes Anwesen● 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln● Antragsstellerin: Grundstückseigentümerin● Öffentliches Interesse am Abbruch des Mehrfamilienhauses in der Scherzerstraße 1 und Neubau eines Kindergartens (50 Plätze) mit Kinderkrippe (24 Plätze) und drei darüber liegenden Wohneinheiten |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | -/- |

| | |
|---|---|
| Entscheidungsvorschlag | <ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Genehmigung des Antrages der Zweckentfremdung in der Scherzerstraße 1 zum Neubau eines Kindergartens (50 Plätze) mit Kinderkrippe (24 Plätze) und drei darüber liegenden Wohneinheiten |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | <ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS |
| Ortsangabe | <ul style="list-style-type: none">● 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln● Scherzerstraße 1, gesamtes Anwesen, 81476 München |

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch eines Mehrfamilienhauses in der Scherzerstraße 1
Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe und drei darüber liegenden Wohneinheiten

19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08960

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.04.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 22.11.2022 beantragte die Grundstückseigentümerin die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Mehrfamilienhauses in der Scherzerstraße 1. Auf dem Grundstück soll ein Kindergarten (50 Plätze) mit Kinderkrippe (24 Plätze) und drei darüber liegenden Wohneinheiten errichtet werden.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit dem Schreiben des Referates für Bildung und Sport vom 15.09.2021 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen in der Scherzerstraße 1 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 249,92 m². Es umfasst sechs Wohneinheiten. Das Gebäude ist unbewohnt.

Um das stadtweite Versorgungsziel zu erreichen und die wohnungsnahе Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen zu sichern, ist der Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe auf dem Grundstück in der Scherzerstraße 1 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verlorenen Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Scherzerstraße 1 befindet sich im 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln. Das Anwesen umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 249,92 m². Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gartenflächen. Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Nesselwangerstraße ist ca. 250 Meter vom Anwesen in der Scherzerstraße 1 entfernt.

2.2 Art

- Einfamilienhaus
- Wohnheim
- Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Dachwohnung
- Werk-/Dienstgebäude
- Wohn-/Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus

familiengerecht ja nein

2.3 Beschaffenheit

Räume im EG:

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Baulicher Zustand | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Grundriss | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> gut |
| Umweltbelastung | <input type="checkbox"/> stark | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> gering |

3 Belange von Mieter*innen

Das Gebäude in der Scherzerstraße 1 ist derzeit unbewohnt. Vor Ort sind, gemäß Einwohnermelderegister, keine Personen gemeldet. Eine Notwendigkeit, Mieter*innen über den Abbruch des Bestandswohnraumes zu informieren, war daher nicht gegeben. Nach der Beendigung der Nutzung als Kindergarten und Kinderkrippe sollen die entsprechenden Räumlichkeiten wieder Wohnzwecken zugeführt werden.

4 Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

5 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

5.1 Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport

Die Versorgung mit Krippenplätzen und Kindergartenplätzen im 19. Stadtbezirk – nThalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, liegt aktuell unter den vom Stadtrat festgelegten Versorgungszielen. Ohne weitere Planung von Kindertagesstätten im 19. Stadtbezirk, wird sich die Lage nicht verbessern. Aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung ist eher davon auszugehen, dass sich die Versorgungslage verschlechtert.

Aus diesem Grund sind die durch den Neubau entstehenden Krippenplätze sowie Kindergartenplätze am Standort Scherzerstraße 1 dringend erforderlich.

Geeignete alternative Standorte zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung sind in absehbarer Zeit und ausreichendem Umfang nicht vorhanden.

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport ist damit ein überwiegendes öffentliches Interesse hinsichtlich des Neubaus eines Kindergartens mit Kinderkrippe am Standort Scherzerstraße 1 gegeben.

5.2 Genehmigung des Referates für Bildung und Sport

Die Baugenehmigung zum Bauvorhaben wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 12.04.2022 erteilt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Antragstellerin hat durch die Marktbeobachtung eines Maklerbüros nachgewiesen, dass keine andere geeignete Fläche für den Umbau in eine Kindertageseinrichtung verfügbar ist. Darüber hinaus hat das Referat für Bildung und Sport glaubhaft dargestellt, dass der Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe in der Scherzerstraße 1 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch eine entsprechende positive Stellungnahme gestützt.

Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

5.4 Rechtslage

Nach § 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) sind vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (zum Beispiel für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (zum Beispiel ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

Die genannten Voraussetzungen sind hier gegeben. Es wurde von der Betreiberin auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Flächen oder Räume für den Umbau in eine Kindertageseinrichtung nicht verfügbar sind. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse am Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe und drei darüber liegenden Wohneinheiten an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

5.5 Kurze rechtliche Würdigung

Der Antrag ist nach Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182) in Verbindung mit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 01.09.2021 (MüABl. S. 495), wie folgt zu beurteilen:

Es liegen vorrangige öffentliche Belange vor, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen (§ 6 Abs. 1 ZeS).
Deshalb wird empfohlen, die Genehmigung zur Zweckentfremdung zu erteilen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 12.12.2022 erfolgt.

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 10.01.2023 mit der Angelegenheit befasst und hat die Zweckentfremdung zur Kenntnis genommen.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoğlu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Bildung und Sport, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Gebäudes in der Scherzerstraße 1 und dem Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe und drei darüber liegenden Wohneinheiten wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks (1x)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-32V

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB

An den Migrationsbeirat

z. K.

Am